

# Predstavitev Osnutka idejne rešitve območja centralnih dejavnosti v Dragomeru

Verzija 0.2 (OSNUTEK)  
11.01.2017



# Kazalo

- Uvod
- Kako smo se lotili naloge?
- Rezultat
- Zakaj tako in ne drugače? - Podrobna razlaga
- Vprašanja in odgovori

# Namen srečanja - Zakaj smo tukaj?

- Krajanima za krajanima
- Območje centralnih dejavnosti (središče) v Dragomeru
- V zadnjih 40 letih veliko narejenega (POHVALA 😊)
- Naslednji korak na poti našega kraja
- Delovna skupina (krajani)
- Osnutek idejne rešitve (v0.2)
- **ZANIMA NAS MNENJE OSTALIH KRAJANOV – VAS 😊**

# Postopek - Kaj delamo?

1. Idejna rešitev v0 (OSNUTEK)
2. Javna razprava
  - predstavitev + vprašanja (danes) 😊
  - pisni odgovori na vprašanja (čez 7 dni)
  - delavnica in podajanje predlogov (čez 14 dni)
3. Idejna rešitev v1
4. Mnenja soglasodajalcev (ministrstva)
5. Idejna rešitev v2
6. Predstavitev javnosti in potrditev na Obč. svetu
7. Izdelava OPPN-jev
8. Posamični projekti za izvedbo

# Delovna skupina – Kdo smo?

- Župan dal pobudo, da krajanji sami pripravimo idejno rešitev območja 😊
- Pro bono 😊
- 8 članov + 1 krajan + 1 krajinska arhitektka
- Raznolikost: kraj bivanja, vloga v lokalni skupnosti, spol, starost, vključenost v društva, strokovna znanja, sodelovanje z obč. upravo

# Izhodišča – Kje začeti?

- Časovni okvir:
  - Dolgoročni vidik (usmeritev urejanja)
  - Kratkoročni vidik (izvedba enostavnejših zadev)
- Območje urejanja

# Območje urejanja 1



# Območje urejanja 2





# Vodila – Čemu naj sledimo?

1. **Območje je prijetno za VSE krajan**e in krajan radi pridejo sem, kjer se družijo, povezujejo ali udeležujejo  
⇒ Ohranjamo obstoječe dejavnosti, dodajamo nove
2. Načrtujemo dolgoročno => končno stanje čez 30 let
3. Izvedljivo kratkoročno => 3 faze izvedbe
4. Upošteva se finančno stanje občine => sofinanciranje

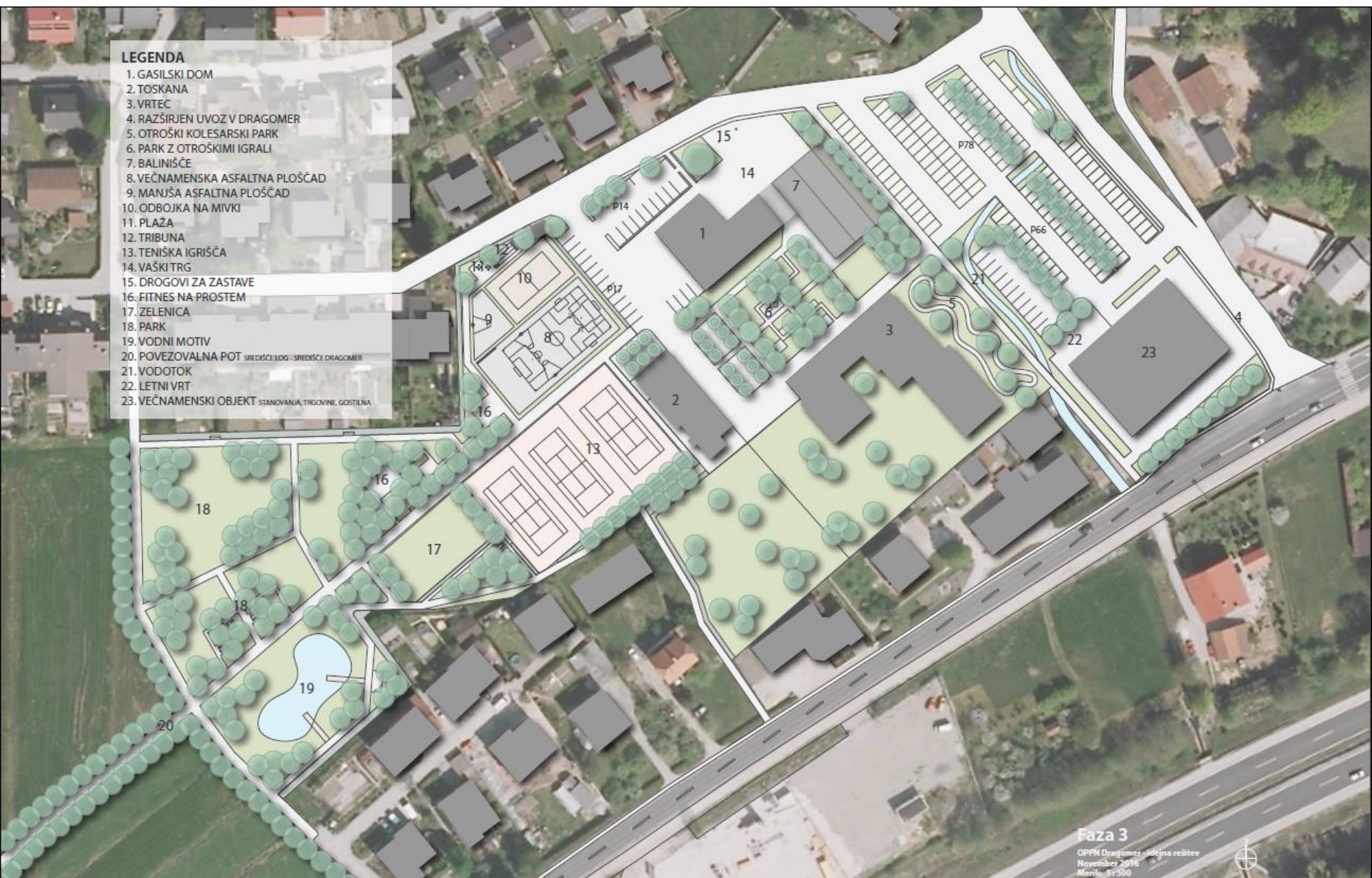
# Omejitve – Kaj vse upoštevati?

- Potrebe krajanov
- Potrebe obstoječih društev (športniki, kultura, gasilci)
- Krajsko arhitekturo
- Načrte in pripravljenost lastnikov
- Mnenja soglasodajalcev
- Mnenje obč. uprave
- Sprejemljivost rešitve na obč. svetu
- Stroške vsakega ukrepa
- Finančno stanje občanov, občine in države
- ...
- **UPOŠTEVALI PO LASTNEM OBČUTKU**

# Rezultat – Najugodnejši kompromis

## LEGENDA

1. GASILSKI DOM
2. TOSKANA
3. VRTEC
4. RAZŠIRJEN UVOZ V DRAGOMER
5. OTROŠKI KOLESARSKI PARK
6. PARK Z OTROŠKIMI IGRALI
7. BALINIŠČE
8. VEČNAMENSKA ASFALTNA PLOŠČAD
9. MANJŠA ASFALTNA PLOŠČAD
10. ODBOJKA NA MIVKI
11. PLAŽA
12. TRIBUNA
13. TENIŠKA IGRIŠČA
14. VAŠKI TRG
15. DROGOVI ZA ZASTAVE
16. FITNES NA PROSTEM
17. ZELENICA
18. PARK
19. VODNI MOTIV
20. POVEZOVALNA POT SREDIŠČE LOG - SREDIŠČE DRAGOMER
21. VODOTOK
22. LETNI VRT
23. VEČNAMENSKI OBJEKT STANOVANJA, TRGOVINE, GOSTILNA



Faza 3

OPPN Dragomer - idejna rešitev  
November 2016  
Merilo: 1:500





# Faza 1 – Takoj izvedljivo (obč. last)

## LEGENDA

1. GASILSKI DOM
2. TOSKANA
3. VRTEC
4. RAZŠIRJEN UVOZ V DRAGOMER
5. OTROŠKI KOLESARSKI PARK
6. PARK Z OTROŠKIMI IGRALI
7. BALINIŠČE
8. VEČNAMENSKA ASFALTNA PLOŠČAD
9. MANJŠA ASFALTNA PLOŠČAD
10. ODBOJKA NA MIVKI
11. PLAŽA
12. TRIBUNA
13. TENIŠKA IGRIŠČA



# Faza 2 – Potrebni odkupi zemljišč

## LEGENDA

1. GASILSKI DOM
2. TOSKANA
3. VRTEC
4. RAZŠIRJEN UVOZ V DRAGOMER
5. OTROŠKI KOLESARSKI PARK
6. PARK Z OTROŠKIMI IGRALI
7. BALINIŠČE
8. VEČNAMENSKA ASFALTNA PLOŠČAD
9. MANJŠA ASFALTNA PLOŠČAD
10. ODBOJKA NA MIVKI
11. PLAŽA
12. TRIBUNA
13. TENIŠKA IGRIŠČA
14. VAŠKI TRG
15. DROGOVI ZA ZASTAVE
16. FITNES NA PROSTEM
17. ZELENICA
18. PARK
19. VODNI MOTIV
20. POVEZOVALNA POT SREDIŠČE LOG - SREDIŠČE DRAGOMER



Faza 2

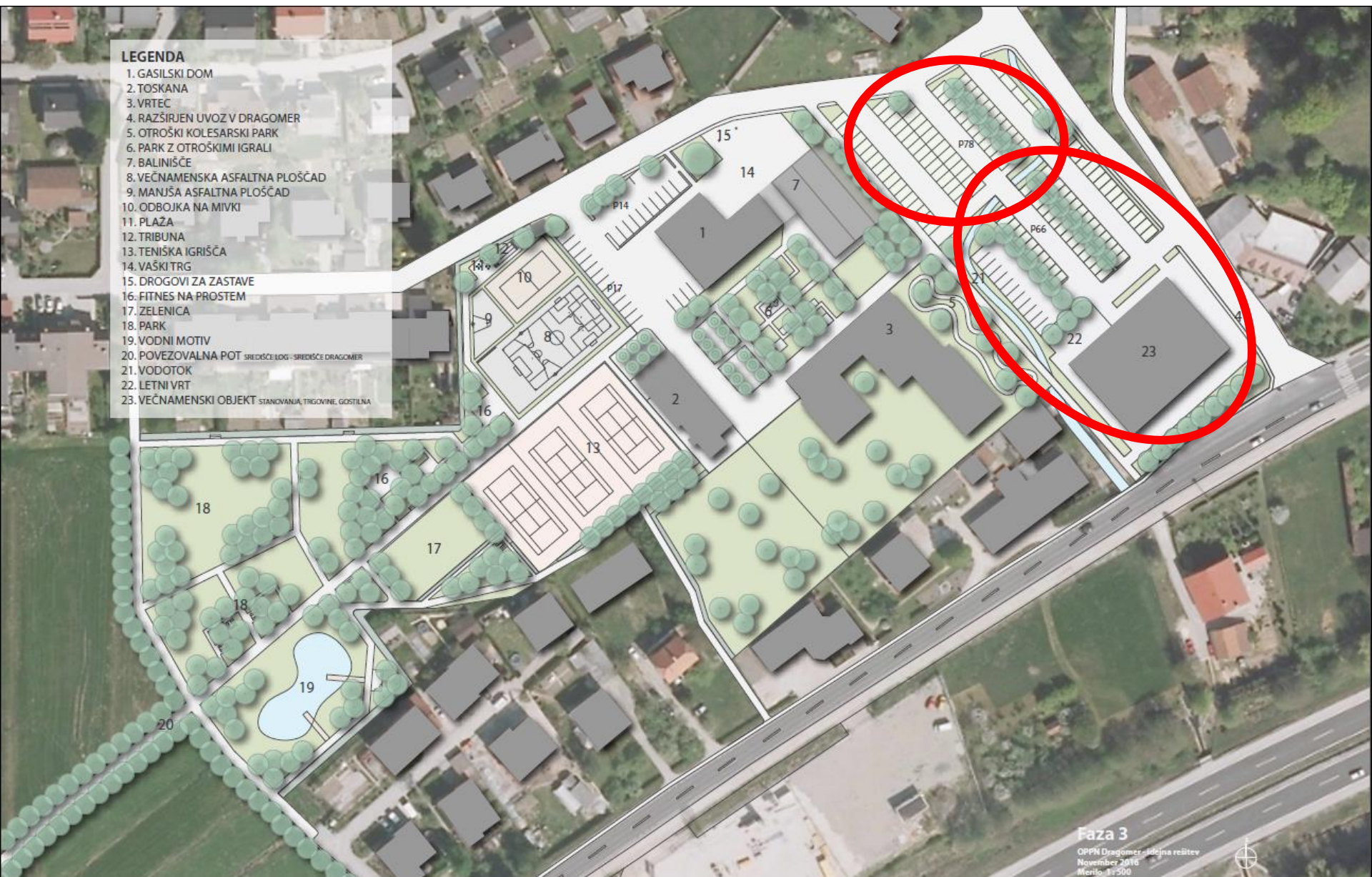
OPPN Dragomer - Idejna rešitev  
November 2016  
Mentlo 1:1500



# Faza 3 – Finančno zahtevno

## LEGENDA

1. GASILSKI DOM
2. TOSKANA
3. VRTEC
4. RAZŠIRJEN UVOZ V DRAGOMER
5. OTROŠKI KOLESARSKI PARK
6. PARK Z OTROŠKIMI IGRALI
7. BALINIŠČE
8. VEČNAMENSKA ASFALTNA PLOŠČAD
9. MANJŠA ASFALTNA PLOŠČAD
10. ODBOJKA NA MIVKI
11. PLAZA
12. TRIBUNA
13. TENIŠKA IGRIŠČA
14. VAŠKI TRG
15. DROGOVI ZA ZASTAVE
16. FITNES NA PROSTEM
17. ZELENICA
18. PARK
19. VODNI MOTIV
20. POVEZOVALNA POT
21. VODOTOK
22. LETNI VRT
23. VEČNAMENSKI OBJEKT STANOVANJA, TRGOVINE, GOSTILNA



Faza 3

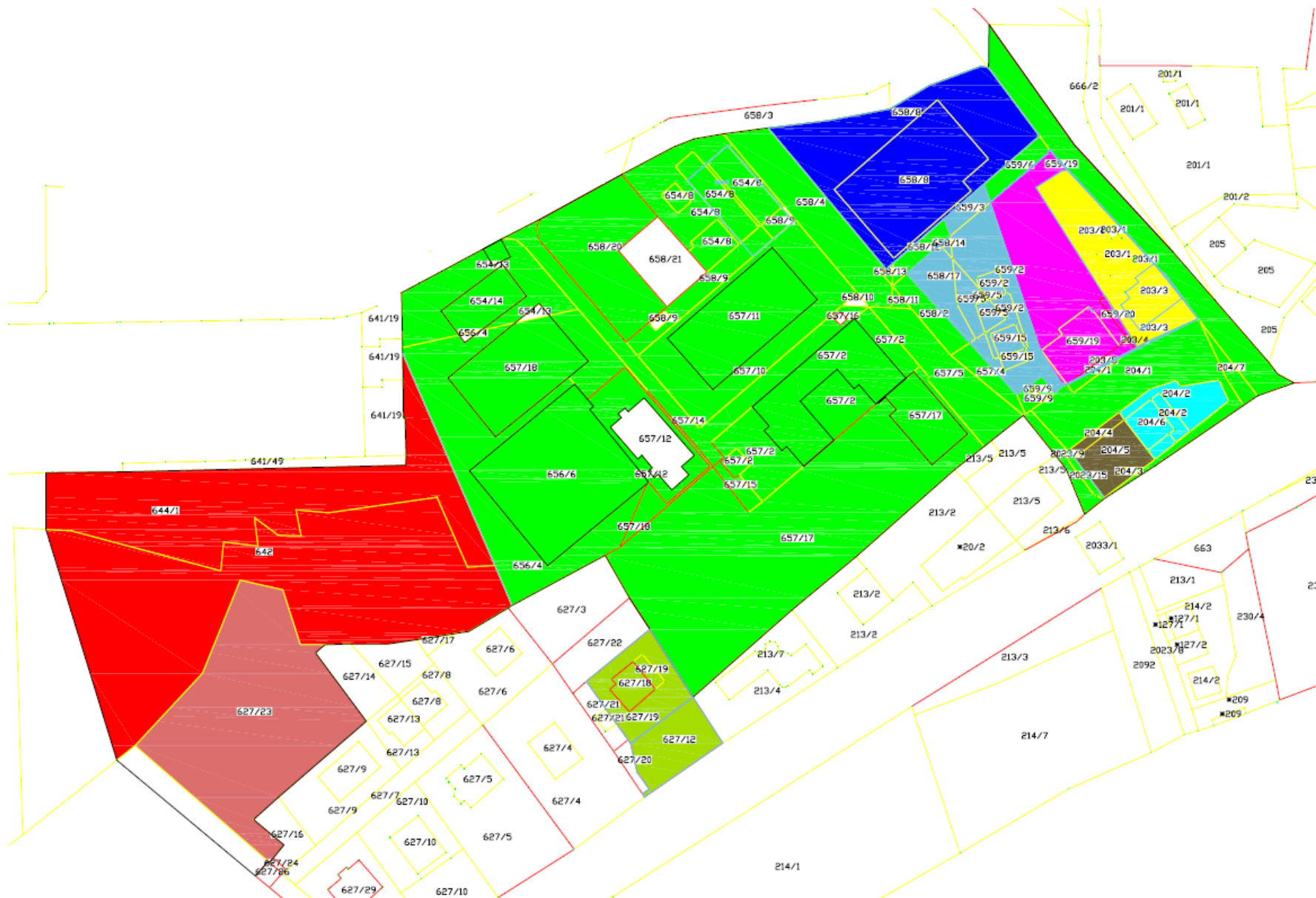
OPPN Dragomer - idejna rešitev  
November 2016  
Merilo: 1:500



Zakaj tako in ne drugače?



# Lastniška struktura



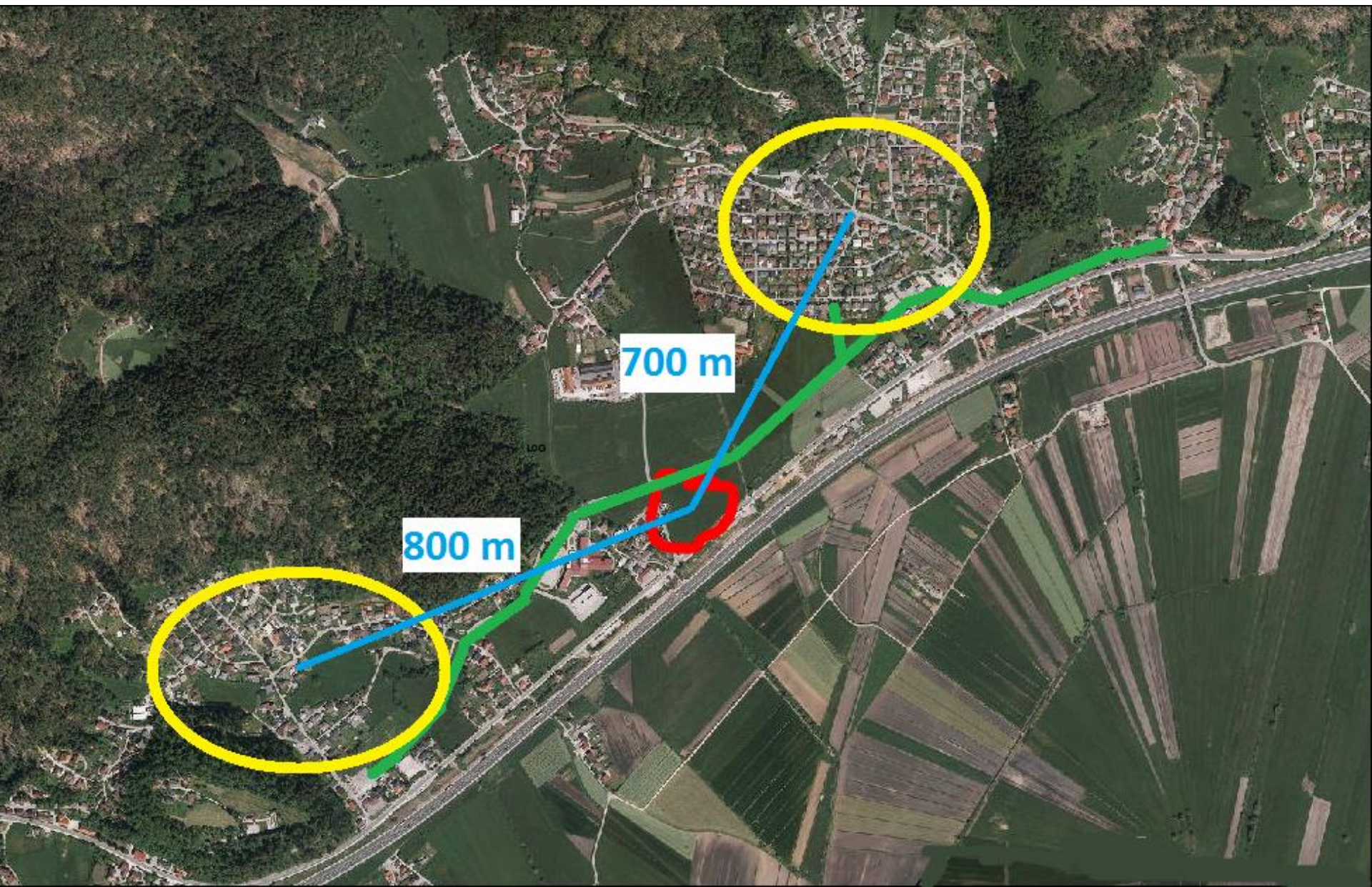
# Osrednji del – Občina lastnik



# Trgovina

- Trgovina v samem kraju Dragomer je dolgoletna želja krajanov
- Izkušnje iz preteklosti :
  - Majhna trgovina v naselju ni rentabilna,
  - Mercator ne kaže želje po gradnji,
  - Trgovina na Logu blizu meje rentabilnosti (nevarnost),
  - Izgradnja uvoza na avtocesto na Lukovici (povečala rentabilnosti).
- Bodoča trgovina bi morala izpolnjevati pogoje:
  - Biti mora dovolj velika z dovolj parkirnih mest,
  - Vidnost in dostop morata biti neposredno iz regionalne ceste,
  - Lokacija mora biti nekje med Dragomerom in Logom, ker obstaja verjetnost zaprtja trgovine na Logu,
  - Zemljišče mora imeti primerno nizko ceno.

# Trgovina – predlagana lokacija



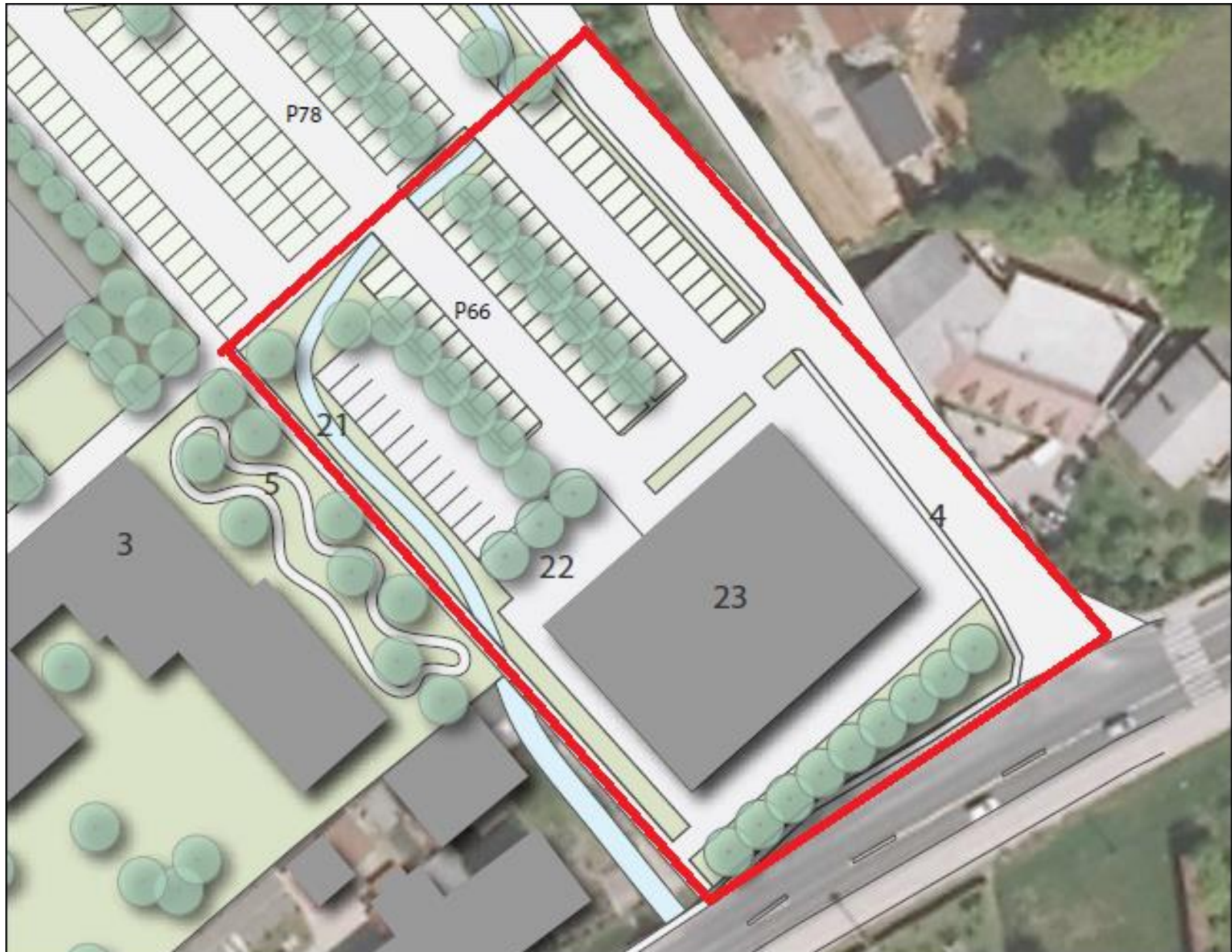
# Parcela M - Parkirišča



# Vhod v Dragomer 1



# Vhod v Dragomer 2



# PTGSO

- Poslovno-trgovsko-gostinsko-stanovanjski objekt
- **Zasebna investicija (ni strošek občine)**
- K+P+2N
  - P: trgovina, gostilna, saloni (frizer, fotokopirnica, ...), bankomat, ...
  - 1N: pisarne (geodet, odvetnik, ...)
  - 2N: stanovanja
- Površina 1 etaže 1000 m<sup>2</sup> (primerljivo obstoječim objektom na tem delu območja), višina kot Toskana
- **Pridobitev za občino: izgled in urejenost območja, storitve za občane, dodatna parkirišča ob konicah, unovčenje obč. zemljišč.**



# Parkirišča



|                         | Št. parkirnih mest za občane                                  |
|-------------------------|---|
| P1                      | 31  |
| P2                      | 78  |
| P3                      | 0 (efektivno cca. 40)   |
| P4                      | 30 (ni del območja urejanja; DS predlaga odprodajo zemljišča) |
| <b>SKUPAJ (brez P4)</b> | <b>109 (efektivno cca. 149)</b>                               |

# Finance – Koliko nas bo to stalo?

## Časovna in finančna projekcija

| Naziv objekta                     | Celotna vrednost   | Strošek občine        |                  |                    |                 |                 |                  |                     |            |                    | Skupaj       | Delež obč. |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------|--------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------------|------------|--------------------|--------------|------------|
|                                   |                    | 1. FAZA (1/2 mandata) |                  | 2. FAZA (1 mandat) |                 |                 |                  | 3. FAZA (2 mandata) |            |                    |              |            |
|                                   |                    | 2017                  | 2018             | 2019               | 2020            | 2021            | 2022             | 2022-2026           | 2026-2030  |                    |              |            |
| Vrtec (igrala, zunanja streha)    | 15.000 €           | 15.000 €              |                  |                    |                 |                 |                  |                     |            | 15.000 €           | 100,0%       |            |
| Toscana (odkup)                   | 750.000 €          | 750.000 €             |                  |                    |                 |                 |                  |                     |            | 750.000 €          | 100,0%       |            |
| Parkirišče Mercator (vzdrževanje) | 4.000 €            | 4.000 €               |                  |                    |                 |                 |                  |                     |            | 4.000 €            | 100,0%       |            |
| Odbojka na mivki (1 igrišče)      | 5.000 €            | 5.000 €               |                  |                    |                 |                 |                  |                     |            | 5.000 €            | 100,0%       |            |
| Večnamenska asfaltna ploščad      | 10.000 €           | 10.000 €              |                  |                    |                 |                 |                  |                     |            | 10.000 €           | 100,0%       |            |
| Sprehajalna pot, faza 1           | 5.000 €            | 5.000 €               |                  |                    |                 |                 |                  |                     |            | 5.000 €            | 100,0%       |            |
| Parkirišča ob Domu krajanov       | 20.000 €           | 20.000 €              |                  |                    |                 |                 |                  |                     |            | 20.000 €           | 100,0%       |            |
| Park z otroškimi igrišči          | 40.000 €           | 40.000 €              |                  |                    |                 |                 |                  |                     |            | 40.000 €           | 100,0%       |            |
| Odkup hiše ob vhodu               | 200.000 €          | 200.000 €             |                  |                    |                 |                 |                  |                     |            | 200.000 €          | 100,0%       |            |
| Ureditev uvoza v Dragomer         | 50.000 €           | 50.000 €              |                  |                    |                 |                 |                  |                     |            | 50.000 €           | 100,0%       |            |
| Tenis (2 igrišči) - pokritje      | 100.000 €          | 0 €                   |                  |                    |                 |                 |                  |                     |            | 0 €                | 0,0%         |            |
| Odkup zelenice na zahodu          | 100.000 €          |                       |                  | 100.000 €          |                 |                 |                  |                     |            | 100.000 €          | 100,0%       |            |
| Balinišče (pokrito)               | 100.000 €          |                       |                  |                    | 60.000 €        |                 |                  |                     |            | 60.000 €           | 60,0%        |            |
| Sprehajalna pot, faza 2           | 10.000 €           |                       |                  |                    | 10.000 €        |                 |                  |                     |            | 10.000 €           | 100,0%       |            |
| Vaški trg                         | 30.000 €           |                       |                  |                    |                 | 30.000 €        |                  |                     |            | 30.000 €           | 100,0%       |            |
| Ureditev javne zelenice na zahodu | 50.000 €           |                       |                  |                    |                 | 50.000 €        |                  |                     |            | 50.000 €           | 100,0%       |            |
| Odkup Mercatorjeve parcele        | 100.000 €          |                       |                  |                    |                 |                 | 100.000 €        |                     |            | 100.000 €          | 100,0%       |            |
| Odprtje potoka Snešak (parcela M) | 100.000 €          |                       |                  |                    |                 |                 |                  | 100.000 €           |            | 100.000 €          | 100,0%       |            |
| Ureditev parkirišča (parcela M)   | 50.000 €           |                       |                  |                    |                 |                 |                  | 50.000 €            |            | 50.000 €           | 100,0%       |            |
| Prodaja zemljišč za posl. objekt  | -160.000 €         |                       |                  |                    |                 |                 |                  | -160.000 €          |            | -160.000 €         | 100,0%       |            |
| Poslovni objekt + parking         | 4.000.000 €        |                       |                  |                    |                 |                 |                  |                     | 0 €        | 0 €                | 0,0%         |            |
| <b>Skupaj:</b>                    | <b>5.579.000 €</b> | <b>809.000 €</b>      | <b>290.000 €</b> | <b>100.000 €</b>   | <b>70.000 €</b> | <b>80.000 €</b> | <b>100.000 €</b> | <b>-10.000 €</b>    | <b>0 €</b> | <b>1.439.000 €</b> | <b>25,8%</b> |            |
|                                   |                    | 1.099.000 €           |                  | 350.000 €          |                 |                 |                  | -10.000 €           |            |                    |              |            |
|                                   |                    | 1.439.000 €           |                  |                    |                 |                 |                  |                     |            |                    |              |            |

OPOMBA: časovnica je zgolj predlog in bo kasneje usklajena s Strategijo razvoja občine in Načrtom razvojnih programov ter vsakoletnimi proračuni.

# Postopek - Kaj delamo?

1. Idejna rešitev v0 (OSNUTEK)
2. Javna razprava
  - **predstavitev + vprašanja (danes)**
  - pisni odgovori na vprašanja (čez 7 dni)
  - delavnica in podajanje predlogov (čez 14 dni)
3. Idejna rešitev v1
4. Mnenja soglasodajalcev (ministrstva)
5. Idejna rešitev v2
6. Predstavitev javnosti in potrditev na Obč. svetu
7. Izdelava OPPN-jev
8. Posamični projekti za izvedbo

# Postopek - Kaj sledi?

1. Idejna rešitev v0 (OSNUTEK)
2. Javna razprava
  - predstavitev + vprašanja (danes)
  - **pisni odgovori na vprašanja (rok za vprašanja 19.1.2017)**
  - **delavnica in podajanje predlogov (26.1.2017 ob 18h)**
3. Idejna rešitev v1
4. Mnenja soglasodajalcev (ministrstva)
5. Idejna rešitev v2
6. Predstavitev javnosti in potrditev na Obč. svetu
7. Izdelava OPPN-jev
8. Posamični projekti za izvedbo

Hvala, ker ste prišli in poslušali!

Vabljeni  
26.1.2017 ob 18h  
na delavnico!

